■ Riforma del Catasto, ferme al palo le 106 commissioni censuarie locali (Edilizia e Territorio – Saverio Fossati)

■ Riforma del Catasto, ferme al palo le 106 commissioni censuarie locali in attesa di un decreto

(Edilizio e Territorio – Saverio Fossati)

Quotidiano del Sole 24 Ore
Edilizia e Territorio

Stampa Chiudi

09 Gen 2017

Riforma del catasto, ferme al palo le 106 commissioni censuarie locali in attesa di un decreto

Saverio Fossati

Dell'ambizioso edificio della riforma del Catasto restano solo alcune mura, già sbrecciate dall'attesa. Le 106 Commissioni censuarie locali (nonostante le nomine completate) e quella centrale (ancora senza nomine) sono infatti ancora in attesa di un decreto finale che non è mai arrivato. E così anche quelle poche funzioni della delega che avrebbero potuto servire ai cittadini sono rimaste lettera morta nella totale indifferenza degli esecutivi succedutisi negli ultimi due anni, da quando è entrato in vigore il Dlgs 198/2014, che disciplina la composizione, le attribuzioni e il funzionamento delle commissioni censuarie locali e centrale.

Il guaio è che la scelta di fermare il resto della riforma (con la famosa evisione degli estimi) ha reso quasi inutile anche questo primo passaggio. Un passaggio che peraltro non era stato indolore, perché le commissioni parlamentari, in nome del "catasto partecipato" avevano premuto per un maggiore coinvolgimento dei rappresentanti della proprietà edilizia e delle professioni.

Nella riforma abbandonata le commissioni avevano tra l'altro il compito di validare le funzioni statistiche per il calcolo dei valori patrimoniali delle unità a destinazione ordinaria, mentre non è stato loro attribuito alcun compito di deflazione del contenzioso, che pure la legge delega prevedeva.

«Periodicamente - racconta Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, l'organizzazione storica della proprietà che aveva seguito passo passo l'iter della riforma - sentiamo l'Economia ma è in ritardo rispetto alle scadenze, benché rinviate di sei mesi. Si intrecciano le competenze di vari ministeri e alcuni sono in ritardo. In sostanza siamo fermi». Eppure anche quella talea della riforma rimasta in vita è comunque importante: «Le nuove commissioni censuarie - prosegue Spaziani Testa - prevedono una presenza dei privati, provenienti non solo dal mondo associativo immobiliare ma anche dalle professioni. Tra le funzioni ci sarebbe quella di consentire, per le attività ordinarie, come le aggiunte di nuove categorie catastali, i relativi correttivi. E poi potrebbero, in via interpretativa, con l'impianto catastale attuale, essere valutati i nuovi interventi delle commissioni per esempio sull'attività di riclassamento delle microzone: potrebbe affermarsi l'idea che possano intervenire con una verifica sull'operato dell'agenzia rispetto ai criteri indicati dal provvedimento del 2005».

Le commissioni censuarie locali sono articolate in tre sezioni (catasto terreni, catasto urbano e revisione catasto fabbricati) e sono composte da sei membri effettivi e sei supplenti, scelti dal presidente del Tribunale competente tra quelli designati da ufficio delle Entrate territorialmente competente, Anci e Prefetto. L'agenzia delle Entrate, per quanto riguarda i membri di sua competenza delle commissioni, si è già attivata: anzi, tutte le 106 commissioni locali risultano

con le nomine fatte, grazie al lavoro certosino dei dirigenti locali che sono andati a sollecitare le varie istituzioni coinvolte.

Per le designazioni di provenienza Anci era prevista una procedura speciale; entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del direttore regionale delle Entrate avrebbe designato almeno quattro candidati, previa consultazione con i Comuni interessati territorialmente. I membri designati devono essere dipendenti dei Comuni stessi laureati in ingegneria, architettura, statistica, economia, agronomia (o lauree equivalenti) o con diploma di geometra, perito edile, agrotecnico, (o diplomi equivalenti). In mancanza di titoli adeguati possono anche avere solo una «comprovata esperienza» nel coordinamento o nel supporto tecnico degli uffici comunali addetti a urbanistica, edilizia o fisco.

Ai prefetti era riservato il compito forse più delicato: designare tre componenti effettivi e tre supplenti, di cui due effettivi e due supplenti su indicazione degli ordini e collegi professionali e un effettivo e un supplente su indicazione delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare, tra gli ingegneri, gli architetti i geometri, i periti edili, i dottori agronomi, i periti agrari e gli agrotecnici iscritti nel relativi albi, i docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano e in materia di economia ed estimo rurale e tra gli esperti in materia di statistica di econometria.

Quanto alla commissione censuaria centrale, le designazioni devono essere fatte tra professori universitari, dirigenti comunali, esperti in materia di catasto, economia, estimo rurale e urbano, statistica ed econometria. L'Anci designa (via Pec) all'Economia e alle Entrate, per ogni sezione della commissione centrale, due membri effettivi e due supplenti, entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta da parte del direttore delle Entrate. Le nomine sono poi fatte dall'Economia. Ma proprio qui è avvenuto il blocco: dato che il ministero non ha mai effettuato le nomine, il direttore delle Entrate non ha potuto provvedere all'insediamento delle commissioni. E quindi la pur tempestiva attività svolta resta per ora inutile.

Comunque, a smuovere il Mef non sono serviti né le osservazioni preoccupate delle Entrate sul permanere delle sperequazioni catastali tra immobili identici, né il Def approvato l'8 aprile scorso, che contiene tra gli obiettivi anche una riforma del catasto entro il 2018. E se si pensa che per realizzare la parte lasciata nel cassetto servirebbero almeno cinque anni, altro che 2018.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

■ Ancora incertezze per la riforma del catasto, ma qualcosa si muove (IPSOA Quotidiano – di Mario Damiani)

■ Ancora incertezze per la riforma del catasto, ma qualcosa si muove
(IPSOA Quotidiano – di Mario Damiani – Professore straordinario di diritto tributario Università LUM – Bari)

IPSOA QUOTIDIANO

LA PREVISIONE DEL DEF 2016

26 aprile 2016 ore 06:00

Ancora incertezze per la riforma del catasto, ma qualcosa si muove

di **Mario Damiani - Professore straordinario di diritto tributario Università LUM - Bari**

Nel Documento di Economia e Finanza - DEF 2016, approvato dal Consiglio dei Ministri dell'8 aprile scorso, è stato inserito il programma - che dovrebbe essere realizzato entro il 2018 - della revisione dei valori catastali, da attuare mediante "interventi più generali ed organici al termine di complesse operazioni di allineamento delle basi dati". Una formula, quella utilizzata nel DEF, che risulta alquanto vaga e che può significare tanto o poco. La riforma del catasto è una delle incompiute più note e di diffuso interesse per i cittadini. Ora, l'inciso contenuto nel DEF 2016 alimenta nuove speranze almeno con riguardo alla revisione dei valori catastali. Non sembra che investa, però, una più generale riforma della fiscalità immobiliare, al momento priva di strategia.

La proprietà immobiliare ha avuto da sempre un **rapporto contrastato e tempestoso** col fisco ed i metodi di tassazione nel tempo sono stati improntati per lo più a metodologie di forfetizzazione sintetica di tipo catastale. Non a caso si è parlato, in un convegno del 20 aprile scorso promosso dall'Agenzia delle Entrate, di 130 anni di catasto tra storia e tecnologia, che dovrebbe indurre a ripercorrere le tappe di un assetto normativo farraginoso, sempre inquieto e mai definitivo, stretto tra aneliti di modernizzazione, in cui la tecnologia può dare un contributo decisivo (è il caso delle rilevazioni degli immobili grazie alla fotografia satellitare e della creazione di banche dati digitali attendibili degli immobili) ed interventi improntati ad esigenze di mero gettito.
Proprio la **riforma del catasto** è una delle incompiute più note e di diffuso interesse per i cittadini (basti pensare che riguarda quasi 35 milioni di abitazioni), nel quadro delle politiche fiscali. Il suo più recente tentativo riformatore risale alla delega contenuta nell'art. 2 della legge n. 23 del 2014, che il Governo ha fatto decadere per ragioni che sarebbe stato opportuno divulgare e che inducono ad esprimere una qualche delusione, anche se l'inciso sopra riportato, contenuto nel DEF 2016, alimenta **nuove speranze** almeno con riguardo alla revisione dei valori catastali. Non sembra che investa, però, una più generale riforma della fiscalità immobiliare, al momento priva di strategia, e la cui disciplina è pletorica, frammentata e poco organica.
Un punto di partenza, ancora timido però, poteva essere, in attuazione della delega del 2013, la bozza del decreto legislativo reso pubblico e che prevedeva il **raggruppamento degli immobili in due tipologie**, costituite dai fabbricati **ordinari** e da quelli **speciali**, comprendendo tra i primi (categoria C/1) gli appartamenti, mentre le ville, gli immobili signorili ed artistici avrebbero dovuto avere una regolamentazione diversa. Il valore degli immobili veniva ragguagliato non più ai vani ma alla **superficie**, con attribuzione di rendita e di valore patrimoniale a ciascuna unità immobiliare, stimata tenendo conto delle **reali caratteristiche dell'immobile e della zona** di appartenenza; gli immobili a destinazione speciale dovevano essere sottoposti a procedimenti di stima diretta con applicazione di metodi standardizzati.
Tra le cause che, soprattutto recentemente, hanno condizionato le riforme in materia catastale, dopo il turbinoso aggrovigliarsi di norme primarie e secondarie di inizio anni 90 del secolo scorso e la staticità delle tariffe d'estimo tuttora riferite agli anni 1988-89 (il cui aggiornamento è avvenuto in modo massificato con i **moltiplicatori** delle rendite), è da annoverare il **mito dell'invarianza di gettito** e degli effetti distributivi sui contribuenti, ivi comprese, ovviamente, le problematiche dell'equità fiscale, evocati nel convegno innanzi richiamato.
In realtà lo sconquasso del sistema tributario per effetto della tassazione degli immobili è

relativamente recente e risale all'espansione della imposizione da parte dei comuni il cui gettito è risultato essenziale (e non sufficiente) per sostenere la finanza locale dopo l'esaurimento dei trasferimenti erariali.
Proprio l'ossessiva ricerca dell'invarianza di gettito ha creato indecisioni e, ad avviso di chi scrive, divaricazioni tra coloro che la concepiscono in termini globali e nazionali e quelli che la vorrebbero attuata nell'ambito di ciascun comune o per categorie di fabbricati. In realtà sembra trattarsi di un falso scopo, di difficile attuazione perché implicherebbe poderose difficoltà a realizzare una riforma che andrebbe improntata ad almeno altri due caposaldi.
Il primo, di derivazione costituzionale, è quello dell'**equità oggettiva** della fiscalità immobiliare in termini di **corrette classificazione** in categorie dei fabbricati abitativi per tutti i Comuni.
L'attuale iscrizione in catasto di una gran parte di essi (soprattutto quelli "datati") non è infatti rispondente alla realtà, soprattutto nei grandi centri urbani, a seguito di trasformazioni, ristrutturazioni e modifiche spesso non dichiarate e che potrebbero essere agevolmente accertate incrociando i dati con le agevolazioni richieste nelle dichiarazioni dei redditi degli ultimi anni. La conversione, poi, della misurazione della consistenza dei fabbricati abitativi dai vani alla superficie in metri quadrati, da tempo annunciata, è un ulteriore elemento necessario per evitare altre sperequazioni, al pari di una più equa considerazione delle differenze di ubicazione, per le quali occorre affinare i criteri distintivi aggiungendo ai tradizionali comparti di centro, periferia e zone intermedie, quelli che tengono conto della presenza dei servizi pubblici più vicini (scuole, asili, ospedali e presidi sanitari, aree verdi, viabilità e trasporti, impianti sportivi etc.), tutti da valutare con indici di maggiorazione rispetto ai dati base.
L'altro necessario pilastro da curare, per un corretto funzionamento del catasto e per il realizzo dei fini perequativi tributari, è l'**aggiornamento dei valori dei fabbricati** e dei relativi redditi medi, che fa registrare, secondo recenti pubblicazioni, vistose divaricazioni tra quelli catastali e le rilevazioni di mercato (il cui monitoraggio dovrebbe essere più attento e frequente), che superano in taluni casi anche il 250%.
Si dovrebbe comprendere, soprattutto da parte della politica, che nulla turba il singolo contribuente più di una immediata constatazione della differenza di tassazione con altri soggetti non adeguata alla realtà. È naturale che, anche nel più banale dei casi, un proprietario possa arrabbiarsi se nello stesso pianerottolo esiste un appartamento simile al suo, però ristrutturato, che paga le stesse imposte o se scopre che in centro, a parità di superficie utilizzata, un amico paga di meno perché il suo alloggio, ben ristrutturato, è ancora classificato come A/3 o A/4.
Per concludere, l'**invarianza di gettito** è da perseguire come **obiettivo transitorio**, in attesa (?) della vera riforma dell'imposizione patrimoniale personale degli immobili, su base moderatamente progressiva, ma **non può costituire una barriere alle riforme**, essendo del tutto naturale che se si suppone che rimangano ferme le imposte a carico dei proprietari degli immobili meno pregiati e di quelli situati nelle periferie o nei paesi, le altre dovrebbero differenziarsi in aumento, con effetti di crescita del gettito. Oppure si potrebbe tracciare una linea (meglio se una fascia) mediana all'interno della quale realizzare l'invarianza ed al di fuori procedere con riduzioni o aumenti in base a parametri che tendano a pareggiare i risultati.
Sarà possibile e quando?
Qui si gioca anche il ruolo dei Comuni, se realmente intendono concorrere alla riforma e non essere solo bancomat (per di più poco efficienti).

Copyright © - Riproduzione riservata

Copyright © - Riproduzione riservata

■ Catasto, slitta l’insediamento delle nuove commissioni censuarie (Italia Oggi)

Italia Oggi del 3/2/2016

Catasto, slitta l’insediamento nuove commissioni censuarie

È scaduto lo scorso 28 gennaio il termine entro il quale si sarebbe dovuto individuare una data unica a livello nazionale di insediamento della nuova commissione censuaria centrale nonché delle nuove commissioni censuarie locali previste dal decreto legislativo n. 198 del 2014.

Lo segnala Confedilizia, spiegando che la data coincide con quella successiva di un anno alla data di entrata in vigore del dlgs n. 198, così come disposto nello stesso testo.

In assenza del provvedimento relativo all’insediamento delle nuove commissioni censuarie, trova applicazione la norma in vigore che prevede che fino all’insediamento di tali commissioni continuino a operare le commissioni insediate sulla base del provvedimento legislativo n. 650/72 e con i compiti nello stesso previsti.

Italia Oggi